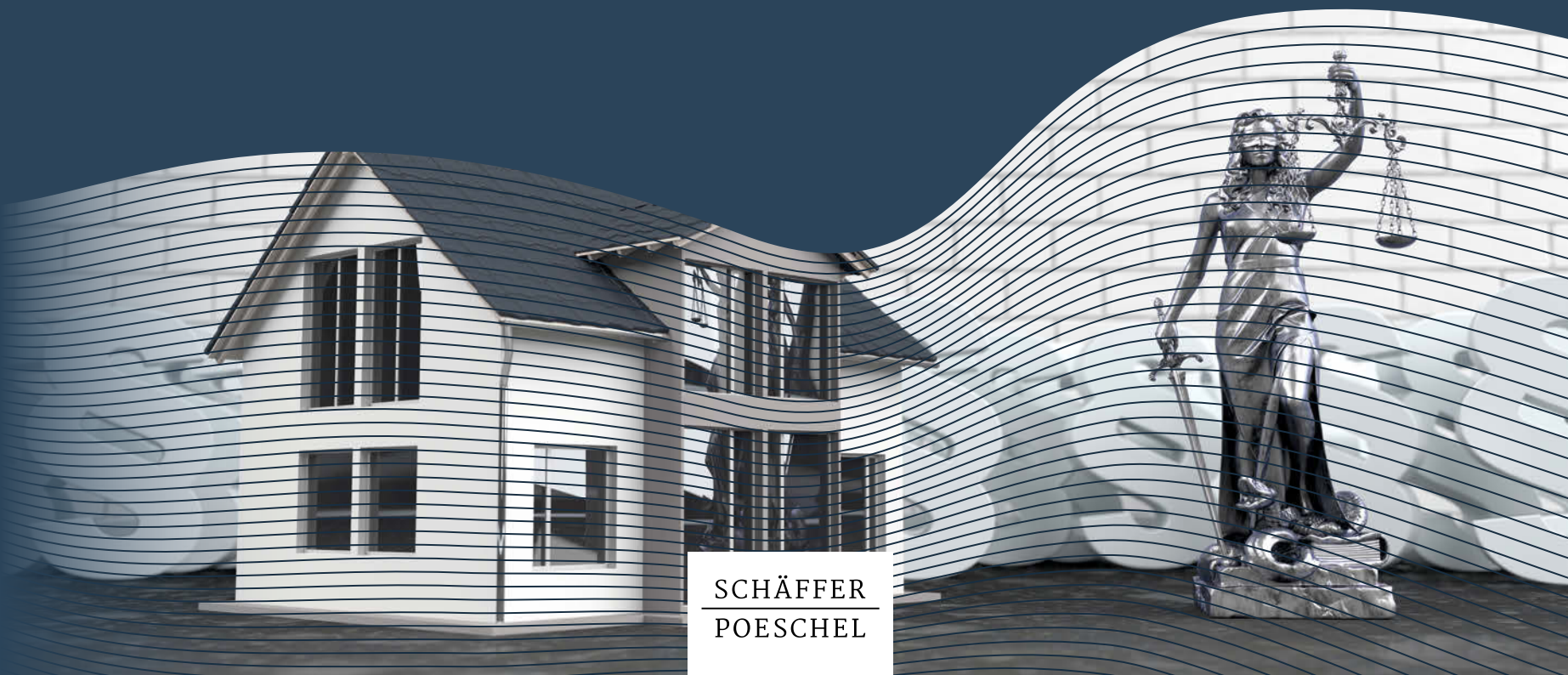


Jan Lostermann | Christian Tenbergen

Grunderwerbsteuer visuell

Das Grunderwerbsteuerrecht in strukturierten Übersichten



SCHÄFFER
POESCHEL

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.

SCHÄFFER

POESCHEL

Lostermann/Tenbergen

Grunderwerbsteuer visuell

Das Grunderwerbsteuerrecht in strukturierten Übersichten

Schäffer-Poeschel Verlag Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-7910-5005-8 Bestell-Nr. 13032-0001
ePub: ISBN 978-3-7910-5006-5 Bestell-Nr. 13032-0100
ePDF: ISBN 978-3-7910-5007-2 Bestell-Nr. 13032-0150

Lostermann/Tenbergen
Grunderwerbsteuer visuell
August 2020

© 2020 Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft · Steuern · Recht GmbH
www.schaeffer-poeschel.de
service@schaeffer-poeschel.de

Bildnachweis (Cover): © Alexander Limbach, Adobe Stock

Lektorat: Jana Hartlaub

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Schäffer-Poeschel Verlag Stuttgart
Ein Unternehmen der Haufe Group

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	9
Vorwort	10
Teil 1: Einführung in die Grunderwerbsteuer	11
1 Wesen und Bedeutung der Grunderwerbsteuer	13
2 Grundlagen der Grunderwerbsteuer	14
3 Typischer Ablauf des Verfahrens beim Grundstückskauf	15
4 Verhältnis zu anderen Steuerarten	16
5 Prüfungsschema für die Grunderwerbsteuer	17
Teil 2: Die Steuerbarkeit – Einführung und Grundstücksbegriff ...	19
1 Die Voraussetzungen der Steuerbarkeit nach dem GrEStG ..	21
2 Das Grundstück als Anknüpfungspunkt für die Steuerbarkeit	22
3 Der zivilrechtliche Grundstücksbegriff	23
4 Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungs- eigentumsgesetz	25
5 Einschränkungen des Grundstücksbegriffs gem. § 2 Abs. 1 S. 2 GrEStG	26

6 Erweiterung des Grundstücksbegriffs gem. § 2 Abs. 2 GrEStG	27
7 Erbbaurechte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG	28
8 Die Grundstücksfiktionen des § 2 Abs. 3 GrEStG	29
Teil 3: Die Steuerbarkeit – Erwerbstatbestände	31
1 Systematik der Erwerbstatbestände	33
2 Die Haupttatbestände des § 1 Abs. 1 GrEStG (Übersicht)	34
2.1 Der Rechtsträgerwechsel i. S. d. § 1 Abs. 1 GrEStG	35
2.2 Der Grundtatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG	36
Exkurs: Das Trennungs- und Abstraktionsprinzip	37
2.3 Der Hilfstatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 2 GrEStG	38
2.4 Der Hilfstatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG	39
2.5 Die Ausnahmen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 S. 2 GrEStG	40
2.6 Der Hilfstatbestand des § 1 Abs. 1 Nr. 4 GrEStG	41
2.7 Die Hilfstatbestände der § 1 Abs. 1 Nr. 5 bis 7 GrEStG	42
2.8 Zusammenfassung: Die wichtigsten Fälle des § 1 Abs. 1 GrEStG	43
3 Einführung zu den Ergänzungstatbeständen	44
3.1 Der Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 2 GrEStG	45
3.2 Der Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 2a GrEStG – Übersicht	46

3.3	Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2a GrEStG im Einzelnen	47
3.4	Beispiel für die 5-Jahres-Betrachtung des § 1 Abs. 2a GrEStG	49
3.5	Der Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG	50
3.6	Die Anteilsvereinigung gem. § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 GrEStG	51
3.7	Die Übertragung vereinigter Anteile gem. § 1 Abs. 3 Nr. 3 und 4 GrEStG	52
3.8	Beispiele zum Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG	53
3.9	Die Rechtsfolgen des § 1 Abs. 3 GrEStG	54
3.10	Der Ergänzungstatbestand des § 1 Abs. 3a GrEStG	55
3.11	Beispiel zu § 1 Abs. 3a GrEStG	56
Teil 4: Steuerbefreiungen gem. §§ 3 bis 4 GrEStG		57
1	Überblick: Steuervergünstigungen	59
2	Überblick: Die Steuerbefreiungen des § 3 GrEStG	60
3	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 1 GrEStG: Bagatellerwerbe	61
4	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 2 GrEStG: Erwerb von Todes wegen/Schenkungen unter Lebenden	62
5	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 3 GrEStG: Erbaueinandersetzung	65
6	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 4 GrEStG: Erwerbe zwischen Ehegatten oder Lebenspartnern	66

7	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 5 und 5a GrEStG: Erwerbe im Zusammenhang mit einer Scheidung	67
8	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 6 GrEStG: Erwerb zwischen Verwandten in gerader Linie	68
9	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 7 GrEStG: Grundstückser- werb bei fortgesetzter Gütergemeinschaft	69
10	Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 8 GrEStG: Rückerwerb des Grundstücks durch den Treugeber	70
11	Die analoge Anwendung der Steuerbefreiungen des § 3 GrEStG	71
12	Die analoge Anwendung von § 3 Nr. 2 GrEStG	72
13	Die analoge Anwendung von § 3 Nr. 4, 6 GrEStG	73
14	Die analoge Anwendung von § 3 Nr. 8 GrEStG	74
15	Besondere Ausnahmen von der Besteuerung gem. § 4 GrEStG	75
Teil 5: Die Nichterhebungstatbestände der §§ 5 ff. GrEStG		77
1	Überblick: Die Nichterhebungstatbestände	79
2	Sinn und Zweck der Nichterhebung gem. §§ 5, 6 GrEStG	80
3	Übergang auf eine Gesamthand gem. § 5 Abs. 1, 2 GrEStG ...	81
4	Wegfall der Vergünstigung gem. § 5 Abs. 3 GrEStG	82
5	Teleologische Einschränkung des § 5 Abs. 3 GrEStG	83

6	Übergang von einer Gesamthand gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 GrEStG	84
7	Erwerb durch eine Gesamthand von einer Gesamthand gem. § 6 Abs. 3 GrEStG	85
8	Ausnahme von der Nichterhebung gem. § 6 Abs. 4 GrEStG ..	86
9	Befreite Umwandlungsvorgänge im Konzern gem. § 6a GrEStG	87
9.1	Konzernsachverhalte i. S. d. § 6a GrEStG	88
9.2	Beispiele zu § 6a GrEStG	89
10	Umwandlung von gemeinschaftlichem Eigentum in Flächeneigentum gem. § 7 GrEStG	90
Teil 6: Interpolation von Befreiungsvorschriften		91
1	Interpolationen von § 3 Nr. 2 und § 3 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 GrEStG	92
2	Interpolationen von § 3 Nr. 3 bis 6 GrEStG	93
3	Interpolationen von § 3 Nr. 7 bis 8 GrEStG	94
4	Interpolationen von §§ 5 und 6 GrEStG mit § 3 GrEStG	95
Teil 7: Die Bemessungsgrundlage		97
1	Überblick: Bemessungsgrundlage §§ 8, 9 GrEStG	98
2	Bemessungsgrundlage bei Gegenleistung gem. § 8 Abs. 1 GrEStG	100

3	Gegenleistung beim Kauf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG	101
4	Erwerb von Sachgesamtheiten	103
5	Bemessungsgrundlage im Sinne des § 8 Abs. 2 GrEStG	104
5.1	Bemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 1 GrEStG	105
5.2	Bemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 2 1. und 2. Alt. GrEStG	106
5.3	Bemessungsgrundlage des § 8 Abs. 2 Nr. 2 3. Alt. GrEStG	107
5.4	Bemessungsgrundlage § 8 Abs. 2 Nr. 3 GrEStG	108
Teil 8: Der Steuersatz		109
1	Steuersatz nach Bundesländern zum 01.01.2020	110
Teil 9: Der Steuerschuldner		111
1	Steuerschuldner gem. § 13 GrEStG: Übersicht	112
2	Steuerschuldner gem. § 13 Nr. 1 GrEStG	113
3	Steuerschuldner gem. § 13 Nr. 2 GrEStG	114
4	Steuerschuldner gem. § 13 Nr. 3, 4 GrEStG	115
5	Steuerschuldner gem. § 13 Nr. 5a, b GrEStG	116
6	Steuerschuldner gem. § 13 Nr. 6, 7 GrEStG	117
Teil 10: Die Steuerentstehung und Fälligkeit		119
1	Steuerentstehung gem. § 38 AO, § 14 GrEStG	120
2	Entstehung der Steuer in besonderen Fällen gem. § 14 GrEStG	121

**Teil 11: Nichtfestsetzung der Steuer, Aufhebung
oder Änderung der Steuerfestsetzung gem. § 16 GrEStG 123**

- 1 Nichtfestsetzung, Aufhebung und Änderung
gem. § 16 GrEStG (Übersicht) 125**
- 2 Nichtfestsetzung bzw. Aufhebung nach § 16 Abs. 1 GrEStG .. 126**
- 3 Nichtfestsetzung bzw. Aufhebung nach § 16 Abs. 2 GrEStG .. 127**
- 4 Änderung nach § 16 Abs. 3 GrEStG 128**

**Teil 12: Die Örtliche Zuständigkeit und die Feststellung
von Besteuerungsgrundlagen gem. § 17 GrEStG 129**

- 1 Die örtliche Zuständigkeit gem. § 17 Abs. 1 GrEStG 130**
- 2 Die gesonderte Feststellung gem. § 17 Abs. 2 und 3 GrEStG ... 131**
- 3 Das Absehen von der gesonderten Feststellung
gem. § 17 Abs. 4 GrEStG 132**

**Teil 13: Anzeigepflichten, Urkundenaushändigung
und Unbedenklichkeitsbescheinigung gem. §§ 18 ff. GrEStG 133**

- 1 Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare
gem. § 18 GrEStG 134**
- 2 Anzeigepflicht der Beteiligten gem. § 19 GrEStG 135**
- 3 Die Unbedenklichkeitsbescheinigung gem. § 22 GrEStG 136**

Stichwortverzeichnis 137

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	i. H. v.	in Höhe von
AG	Aktiengesellschaft	i. S. v.	im Sinne von
AO	Abgabenordnung	i. S. d.	im Sinne des/der
Art.	Artikel	i. V. m.	in Verbindung mit
BauGB	Baugesetzbuch	Jur.	Juristische
BBergG	Bundesberggesetz	KG	Kommanditgesellschaft
BewG	Bewertungsgesetz	KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
BMG	Bemessungsgrundlage	Max.	Maximal
Bsp.	Beispiel	Nat.	Natürliche
Bzw.	Beziehungsweise	Nr.	Nummer
ca.	circa	OHG	Offene Handelsgesellschaft
d. h.	das heißt	qm	Quadratmeter
Erbbaurecht	Erbbaurechtsgesetz	S.	Seite
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz	s. o.	siehe oben
ff.	folgende	Sog.	Sogenannter/Sogennantes/Sogenannte
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	Str.	Strittig
Gem.	Gemäß	UmwG	Umwandlungsgesetz
GG	Grundgesetz	usw.	und so weiter
ggf.	gegebenenfalls	Vgl.	Vergleiche
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GmbH Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft	z. B.	zum Beispiel
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz	ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
HGB	Handelsgesetzbuch		

Vorwort

Das Grunderwerbsteueraufkommen hat sich in den letzten Jahren von 6,125 Mrd. € in 2006 auf 13,9 Mrd. in 2018 – auch aufgrund steigender Hebesätze – mehr als verdoppelt.

Darüber hinaus ist die Grunderwerbsteuer ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor, der nicht nur bei klassischen Immobiliengeschäften, sondern auch – zum Teil ohne, dass sich die Beteiligten darüber im Klaren sind – bei Unternehmenstransaktionen ausgelöst wird.

Orientiert am Gesetzesaufbau ermöglicht der Band anhand systematischer Übersichten und zahlreicher Beispiele einen vertieften Einstieg in die Regelungen der Grunderwerbsteuer.

Das Buch erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und verzichtet daher auch auf die Erörterung von Streitfragen. Das Werk soll sowohl in der steuerrechtlichen Beratungspraxis als auch im Rahmen von Prüfungsvorbereitungen eine schnelle Einarbeitung ermöglichen oder eine Wiederholungshilfe für den Fortgeschrittenen sein. Der Schwerpunkt liegt daher auf der Vermittlung der Grundstrukturen des Grunderwerbsteuerrecht.

Die Darstellung entsprechen dem Rechtsstand 01.01.2020.

Hinweise und Anregungen sind uns jederzeit willkommen.

Nordkirchen, im Juni 2020

Dr. Jan Lostermann
Dr. Christian Tenbergen, LL.M.

Teil 1: Einführung in die Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer fällt – vereinfacht ausgedrückt – beim Erwerb eines inländischen Grundstücks an. Die Grunderwerbsteuer stellt damit eine sog. Rechtsverkehrsteuer dar, d.h., dass die Steuerbarkeit an Rechtsvorgänge – genauer Erwerbsvorgänge – anknüpft. Gesetzliche Grundlage dieser Steuer ist das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert wurde.

Teil 1 stellt zunächst die wesentlichen gesetzlichen und verfassungsrechtlichen Grundlagen der Grunderwerbsteuer dar. Die Gesetzgebung zur Grunderwerbsteuer unterliegt der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes, Art. 105 Abs. 2, 72 GG. Allerdings sind die Länder befugt, die für sie geltenden Steuersätze selbst festzulegen. Von dieser Möglichkeit haben fast alle Bundesländer Gebrauch gemacht. Die Steuersätze in den einzelnen Bundesländern schwanken zwischen 3,5 % und 6,5 %. Für die an einem Grundstückserwerb Beteiligten stellt die Grunderwerbsteuer daher einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar.

Das Steueraufkommen der Grunderwerbsteuer betrug für 2018 ca. € 13,9 Milliarden (Quelle: Schätzung des Bundesministeriums der Finanzen für 2018). Diese Einnahmen stehen grundsätzlich den Bundeslän-

dern zu. Allerdings gestattet das Grundgesetz, dass die Länder die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer den Kommunen zuweisen.

Mit dem vorgenannten Steueraufkommen gehört die Grunderwerbsteuer nicht zu den wirtschaftlich wichtigsten Steuerarten. Die Eintreibung der Steuer ist für den Staat jedoch in der Regel, d.h. zumindest in dem Fall des typischen Grundstückskaufs, mit verhältnismäßig wenig Verwaltungsaufwand verbunden. Dies hat den Hintergrund, dass die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch auf den Erwerber von dem Gesetzgeber davon abhängig gemacht wurde, dass das zuständige Finanzamt bescheinigt, dass der Eintragung keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen, mit anderen Worten: die Steuerschuld beglichen wurde, vgl. § 22 GrEStG. Die Beteiligten haben daher aufgrund dieser gesetzlichen Systematik ein hohes Eigeninteresse an der Erfüllung ihrer Steuerschuld.

Teil 1 erläutert das Wesen der Grunderwerbsteuer als direkte Rechtsverkehrsteuer sowie das Verhältnis, das zur Umsatzsteuer einerseits und zur Erbschaft- und Schenkungsteuer andererseits dargestellt wird, da grunderwerbsteuerbare Sachverhalte oftmals auch nach dem Umsatzsteuergesetz bzw. Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz steuerbar sind.

Schließlich beinhaltet Teil 1 eine Darstellung des üblichen Schemas für eine Prüfung grunderwerbsteuerlicher Sachverhalte, sowohl in Bezug auf Praxisfälle als auch im Hinblick auf die Lösung grunderwerbsteuerlicher Prüfungsaufgaben.

Die einzelnen Punkte des Prüfungsschemas werden in den nachfolgenden Teilen detailliert dargestellt:

- Steuerbarkeit (Teil 2 und 3),
- Steuerbefreiungen (Teil 4),
- Nichterhebung der Steuer (Teil 5 und 6),
- Bemessungsgrundlage (Teil 7),
- Steuersatz (Teil 8),
- Steuerschuldner (Teil 9) und
- Steuerentstehung und Fälligkeit der Steuer (Teil 10).

1 Wesen und Bedeutung der Grunderwerbsteuer

Wesen und Bedeutung der Grunderwerbsteuer

Das Wesen der Grunderwerbsteuer

Direkte Steuer

Bei der direkten Steuer sind Steuerschuldner und Steuerträger, d.h. derjenige, den die Steuer wirtschaftlich belastet, identisch.

Verkehrssteuer

Eine Verkehrssteuer knüpft an zivilrechtliche Vorgänge im Rechts- und Wirtschaftsverkehr an (i.d.R. Erwerb), nicht an den bloßen Besitz.

Beispielsrechnung für die wirtschaftliche Bedeutung der Grunderwerbsteuer beim Grundstückskauf

Ein Käufer entschließt sich zum Kauf eines Grundstücks in NRW. Der Kaufpreis soll € 300.000 betragen. Mit dem Makler wurde eine Provision in Höhe von 7% vereinbart. Wie hoch sind die Gesamtkosten für den Erwerb des Grundstücks?

Kaufpreis	€ 300.000
GrESt (NRW = 6,5% des Kaufpreises):	€ 19.500
Makler (7,14% des Kaufpreises):	€ 21.420
Notar und Grundbuch	€ 4.500
Gesamtkosten	€ 345.420

Die anfallende Grunderwerbsteuer beträgt demnach über 40% der Nebenkosten!